Urteilskopf

92 II 222

34. Estratto della sentenza 1. luglio 1966 della II Corte civile nella causa Christen e Altenburger contro Christen.
Regeste (de):
Bäuerliches Erbrecht. Art. 620 ZGB.

1. Ein Erbe darf die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes auch dann verlangen, wenn er es bloss an andere zu verpachten oder durch einen Dritten verwalten zu lassen beabsichtigt. Voraussetzungen einer solchen Zuweisung (Erw. 4).

2. Innert welcher Schranken kann ein Herrschaftshaus als Bestandteil des Gewerbes gelten und dessen Schicksal teilen? (Erw. 5).

Regeste (fr):
Droit successoral paysan. Art. 620 CC.

1. Un héritier peut demander l'attribution de l'exploitation agricole même s'il a l'intention de l'affermer ou d'en confier l'administration à un tiers. Conditions d'une telle attribution (consid. 4).

2. Dans quelle mesure une maison de maître peut-elle être considérée comme un élément de l'exploitation et partager le sort de celle-ci? (consid. 5).

Regesto (it):
Diritto successorio rurale. Art. 620 CC.

1. Un erede è legittimato a chiedere l'attribuzione dell'azienda agricola anche quando abbia soltanto l'intenzione di affittarla ad altri o di farla amministrare da un terzo. Presupposti per una simile attribuzione (consid. 4).

2. Limiti entro cui una casa padronale può essere considerata come un elemento dell'azienda e seguirne la sorte (consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 223

Riassunto dei fatti:
Maria Elisabeth Christen, morta a Zurigo nel 1959, ha lasciato quali eredi i figli Alessandro, Peter e Maria Luisa maritata Altenburger. I beni successorali sono stati tutti divisi, ad eccezione dell'azienda agricola denominata "La Prella", d'una superficie di mq 104 063, sita nei due comuni di Stabio e di Genestrerio e comprendente, oltre all'abitazione per il contadino e ai rustici, anche una casa padronale. Nel dicembre del 1961 Alessandro Christen, architetto di professione, ha proposto devanti al Pretore di Lugano-Città una istanza con la quale domandava che gli venisse attribuita tale azienda, in applicazione dell'art. 620 CC. La domanda è stata respinta dal Pretore, ma accolta dal Tribunale di appello il quale ha constatato che "La Prella" adempiva i requisi-

ti oggettivi cui l'art. 620 CC subordina l'attribuzione di un'azienda agricola e che, inoltre, il richiedente era idoneo ad assumerne l'esercizio. Peter Christen e Maria Luisa Altenburger nata Christen hanno impugnato la sentenza della Corte cantonale mediante un tempestivo ricorso per riforma in cui chiedono l'annullamento dell'impugnato giudizio e la reiezione dell'istanza di Alessandro Christen; domandano inoltre che sia ordinata la vendita dell'azienda mediante un incanto tra i soli eredi. Il Tribunale federale ha respinto il ricorso e confermato la sentenza impugnata.

Erwägungen

Considerando in diritto:

4. Il requisito soggettivo per l'attribuzione dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 620 CC è che l'erede richiedente

sembri idoneo ad assumerne l'esercizio (art. 620 cpv. 1 CC). Nella fattispecie è pacifico che nessuno degli eredi fa il contadino. L'intimato è architetto ed ha esercitato tale professione per molti anni a Genova, ove abitava con la famiglia; in seguito ha trasferito il domicilio a Lugano. Secondo l'art. 621 cpv. 2 CC, nel caso in cui più eredi domandino l'attribuzione, beneficiano di un diritto preferenziale quelli tra essi che intendono esercitare l'azienda personalmente. Questa norma permette di concludere che un erede è legittimato a chiedere l'attribuzione anche quando abbia soltanto l'intenzione di affittare l'azienda o di farla amministrare da un terzo. Se si volesse sostenere la tesi contraria, il secondo capoverso dell'art. 621 CC non avrebbe alcun significato. La dottrina condivide questo punto di vista (TUOR-PICENONI, Kommentar, N. 20 all'art. 620 CC; ESCHER, Kommentar, N. 39 all'art. 620 CC; BOREL-NEUKOMM, Das bäuerliche Erbrecht des schweiz. Zivilgesetzbuches, 4a ed., p. 44 e segg.), anche se ESCHER vi ravvisa, a vero dire, una incongruenza (Grundsatzlosigkeit). Il Tribunale federale vi ha aderito implicitamente (BOREL-NEUKOMM, op.cit., p. 44). Bisogna in realtà considerare che le disposizioni del diritto successorio rurale sono state emanate non soltanto al fine di conservare una classe agricola vitale (RU 75 II 31, 77 II 227, 79 II 272, 89 II 20 in alto), ma anche al fine di evitare lo smembramento delle proprietà rurali (TUOR-PICENONI, Kommentar, N. 20 all'art. 620 CC). È dunque preferibile attribuire un'azienda agricola ad un erede che non ha l'intenzione di esercitarla personalmente, piuttosto che provocare la divisione e lo smembramento del complesso, o la sua vendita a terzi. In concreto, la circostanza che un solo erede chiede l'attribuzione della "Prella" permette di giudicare meno severamente il suo grado di idoneità. Basta ch'egli sappia scegliere il fattore e controllare la coltivazione dei poderi e lo sfruttamento dell'azienda (TUOR-PICENONI, Kommentar, N. 22 all'art. 620 CC; ESCHER, Kommentar, N. 39 all'art. 620 CC; BOREL-NEUKOMM, op.cit., p. 44). La Corte cantonale ritiene e constata in fatto che Alessandro Christen possiede, da questo punto di vista, le qualità indispensabili e che le sue intenzioni sono serie. Quest'ultima constatazione vincola il Tribunale federale. Dalle due testimonianze citate nella sentenza impugnata risulta che l'intimato si è vivamente

occupato dei problemi agricoli che interessano la "Prella", che vi ha lavorato personalmente durante l'estate,

che vi ha fatto eseguire lavori di manutenzione e che ha acquistato macchine ed utensili. Il suo interesse per l'agricoltura in genere è manifesto. Egli sembra beneficiare, inoltre, di una situazione finanziaria eccellente, ciò che rappresenta una circostanza suscettibile d'essere tenuta in linea di conto (RU 83 II 118 consid. 6 e sentenze citate, 89 II 20 consid. 1b in fine). Pertanto, la Corte cantonale poteva ammettere l'idoneità dell'intimato ad assumere l'esercizio della "Prella" senza violare l'art. 620 CC.
La citazione di TUOR-PICENONI (Kommentar, N. 22 all'art. 620 CC) fatta dai ricorrenti conferma la validità di questa conclusione: i requisiti relativi all'idoneità ad assumere l'azienda devono essere esaminati in modo meno rigoroso quando gli altri eredi non domandano a loro volta l'attribuzione del complesso per uno sfruttamento diretto. Non c'è nessuna ragione di applicare esigenze più severe per il fatto che i ricorrenti hanno proposto di vendere l'azienda all'incanto tra gli eredi, con esclusione di terzi (art. 625 bis combinato con l'art. 612 cpv. 3 CC). Da una parte, l'alienazione giusta l'art. 625 bis CC non entra in linea di conto che qualora nessuno degli eredi domandi l'attribuzione di tutta l'azienda agricola o qualora una simile richiesta sia respinta; d'altra parte, la vendita limitata agli eredi non impedirebbe affatto all'aggiudicatario di rivendere a breve scadenza tutto il complesso o alcune sue parcelle, rendendo illusorio uno degli scopi della legislazione agricola (il trapasso integrale delle aziende agricole per conservarle all'agricoltura) che ha ispirato anche l'art. 625 bis CC (TUOR-PICENONI, Kommentar, N. 2 all'art. 625 bis CC), e che è d'interesse pubblico.

5. Nella fattispecie, all'azienda agricola è annessa una casa padronale. In principio, il richiedente può pretendere anche l'attribuzione di quest'ultima; occorre tuttavia ch'essa abbia un carattere accessorio rispetto all'azienda, che sia legata alla sorte della cosa principale e che rivesta soltanto un'importanza secondaria rispetto ai locali che sono necessari all'esercizio e all'abitazione del contadino e alle terre coltivate (RU 50 II 328, 58 II 202, 83 II 120 consid. 7; cfr. inoltre ESCHER, Kommentar, N. 20 all'art. 620 CC, TUOR-PICENONI, Kommentar, N. 5 all'art. 620 CC).

Secondo le constatazioni dei periti riprodotte nella sentenza impugnata e che vincolano il Tribunale federale, la casa padronale alla "Prella" è contigua alle costruzioni rurali ed è anzi incorporata all'abitazione del fattore. Il perito giudiziale le attribuisce un valore che non può in ogni caso superare i 42 000 franchi (sulla base di un affitto annuo di Fr. 2800.–), mentre il valore di reddito della parte rimanente dell'azienda è di Fr. 78 000.– e il valore venale dell'intero complesso può raggiungere il doppio di questo importo. Il perito giudiziale aggiunge, in particolare, che la casa padronale "appare così indissolubilmente legata al complesso fondiario agricolo da rendere necessaria la sua inclusione nel complesso fondiario della Prella". I ricorrenti non hanno mai preteso, nemmeno a titolo eventuale, di separare il destino della casa padronale da quello dell'azienda agricola. Su questo punto nessuna critica è stata formulata nel ricorso per riforma. Va anche considerato che il valore della casa non sembra esagerato (contrariamente a quanto era il caso nelle sentenze RU 50 II 328 e 58 II 202) rispetto a quello dell'azienda agricola vera e propria. Esiste inoltre una certa disproporzione, per quanto concerne il loro reddito, tra la construzione non adibita all'agricoltura e l'oggetto medesimo dell'azienda.
Allo scopo evidente di salvaguardare gli interessi dei coeredi, la Corte cantonale ha ordinato l'attribuzione della villa padronale in base al suo valore venale, che sarebbe stato determinato dall'Ufficio cantonale di stima. Questo modo di procedere non è previsto dalla legge che all'art. 625 CC per le aziende accessorie. Ci si può tuttavia dispensare dall'esaminare se esso è giustificato nella fattispecie. Alessandro Christen l'ha infatti accettato. Questo modo di procedere si avvicina alla soluzione preconizzata da BOREL-NEUKOMM (op. cit., p. 28), secondo cui se il giudice pronuncia l'attribuzione di tutto il complesso, al valore dell'azienda dovrebbe aggiungersi un equo supplemento per la casa padronale. Tutte queste circostanze giustificano, nel caso speciale d'una casa padronale (ciò che non si verificava nella sentenza RU 83 II 120 consid. 7) che fa parte di un'azienda agricola e che non può essere assimilata ad un'abitazione locativa vera e propria senza alcun legame con i fondi (cfr. la fattispecie della sentenza RU 58 II 202 e segg.), la decisione della Corte cantonale,

la quale ha attribuito in blocco all'intimato la tenuta della "Prella". Questa decisione tiene inoltre conto della situazione locale, quale è stata vista e giudicata da tutti periti.